
BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS
Direction Crédits Particuliers
Avenue Habib Bourguiba, Centre Urbain Nord
1082 Tunis - Tunisie
Tél: +216 71 754 000 | Fax: +216 71 754 100
Email: credits@bte.com.tn
Registre Commerce: B115478965

CONTRAT DE CRÉDIT IMMOBILIER À L'HABITAT
Offre préalable de prêt immobilier
N° CRÉDIT : BTE-IMM-2024-15478-HC

IDENTIFICATION DE L'ÉTABLISSEMENT PRÊTEUR :

Dénomination sociale : BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS (BTE)
Forme juridique : Société Anonyme
Capital social : Cent millions de dinars tunisiens (100.000.000 TND)
Siège social : Avenue Habib Bourguiba, Centre Urbain Nord, 1082 Tunis, Tunisie
Immatriculation RCS : B115478965 Tunis
Agrément Banque Centrale de Tunisie : N° BCT/AGR/2008/045
Intermédiaire en opérations de banque : Néant (établissement de crédit habilité)
Numéro d'identification fiscale : 1154789V/A/M/000

IDENTIFICATION DE L'EMPRUNTEUR PRINCIPAL :

Madame Leila BEN SALEM épouse JENDOUBI
Née le 22 août 1988 à Bizerte, Tunisie
Nationalité : Tunisienne
Carte d'Identité Nationale n° 04587963, délivrée le 10/01/2020 à Tunis
Situation familiale : Mariée sous le régime de la communauté de biens
Adresse actuelle : Résidence Jardins de Carthage, Bâtiment C, App. 15, 2035
Carthage Byrsa
Profession : Ingénieur en informatique
Employeur : ORANGE TUNISIE S.A.
Ancienneté professionnelle : 8 ans et 4 mois
Type de contrat : CDI (Contrat à Durée Indéterminée)
Revenu mensuel net : 2.450,000 TND
Téléphone portable : +216 22 456 789
Email : leila.jendoubi@email.com

IDENTIFICATION DU CO-EMPRUNTEUR :

Monsieur Hatem JENDOUBI
Né le 15 mars 1985 à Tunis, Tunisie
Nationalité : Tunisienne
Carte d'Identité Nationale n° 04123856, délivrée le 05/06/2019 à Tunis
Situation familiale : Marié sous le régime de la communauté de biens
Profession : Chef de projet en construction
Employeur : BOUEBDELLI CONSTRUCTION SARL
Ancienneté professionnelle : 10 ans et 7 mois
Type de contrat : CDI (Contrat à Durée Indéterminée)
Revenu mensuel net : 3.150,000 TND
Téléphone portable : +216 98 123 456
Email : hatem.jendoubi@email.com

REVENUS CUMULÉS DU FOYER : 5.600,000 TND par mois

ARTICLE 1 : OBJET ET DESTINATION DU PRÊT

La BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS consent aux emprunteurs un crédit immobilier destiné
au financement de l'acquisition de leur résidence principale, à savoir :

DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER :

Type de bien : Appartement neuf de standing supérieur
Superficie habitable : Cent quarante-trois mètres carrés (143 m²)
Superficie terrasse : Trente-cinq mètres carrés (35 m²)
Composition : 4 pièces principales (séjour + 3 chambres), 2 salles de bains, cuisine
équipée, dressing, débarras, 2 balcons
Étage : 5ème étage avec ascenseur
Nombre de places de parking : 2 emplacements couverts (n° 45 et n° 46)
Cave : Oui, cave privative n° 28 (12 m²)

Localisation précise :

Adresse : Résidence "Les Jardins de l'Aouina", Bâtiment A, Appartement 502
Rue du Printemps, Zone Résidentielle El Aouina Nord
2045 Tunis Aéroport, Tunisie

Références cadastrales :

Section cadastrale : A3
Numéro de parcelle : 1547/28
Titre foncier : TF Tunis n° 154789/2024
Bureau de la Conservation Foncière de Tunis

Descriptif du programme immobilier :

Promoteur : SOCIETE TUNISIENNE DE CONSTRUCTION ET DE PROMOTION (STCP)
Permis de construire : N° PC-2022-1547 délivré le 18/04/2022
Date de livraison prévue : 15 mai 2024 (déjà livrée et réceptionnée)
Standing : Immeuble de standing avec sécurité 24h/24, gardiennage, espaces verts,
aire de jeux pour enfants, salle de sport commune

PRIX D'ACQUISITION TOTAL :

Prix de vente du bien immobilier :	265.000,000 TND
Frais de notaire et d'enregistrement (6%) :	15.900,000 TND
Frais de conservation foncière :	850,000 TND
Droits de mutation :	5.300,000 TND
Frais de branchements (eau, électricité, gaz) :	1.450,000 TND
Taxe foncière première année :	680,000 TND

COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION : 289.180,000 TND

PLAN DE FINANCEMENT :

Apport personnel des emprunteurs :	89.180,000 TND
└ Épargne constituée sur compte d'épargne :	70.000,000 TND
└ Vente du véhicule ancien :	12.000,000 TND
└ Aide familiale (donation parentale) :	7.180,000 TND

Montant du crédit immobilier demandé : 200.000,000 TND

Ratio d'endettement : (Mensualité / Revenus nets) = 34,82%
Ratio de financement : (Crédit / Prix d'achat) = 75,47%

ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES DU CRÉDIT

2.1 - MONTANT DU CRÉDIT

Capital emprunté : DEUX CENT MILLE DINARS TUNISIENS (200.000,00 TND)

Ce montant sera débloqué en une seule fois sur le compte des emprunteurs après satisfaction de l'ensemble des conditions suspensives énumérées à l'article 5 du présent contrat, et notamment après présentation de l'acte authentique d'acquisition du bien immobilier dûment enregistré.

Le déboursement s'effectuera par virement bancaire sur le compte notarial de Maître Sami KAROUI, Notaire à Tunis, en charge de la régularisation de l'acte de vente, qui procédera ensuite à la répartition des fonds conformément aux instructions des parties.

2.2 - DURÉE DU CRÉDIT

Durée totale du remboursement : VINGT ANNÉES (20 ans)
Soit : DEUX CENT QUARANTE MENSUALITÉS (240 mensualités)

Première échéance : 10 mai 2024
Dernière échéance : 10 avril 2044

Date de début de période : 10 avril 2024 (date de déblocage des fonds)
Date de fin de période : 09 avril 2026 (fin de période initiale à taux fixe)

Important : Ce crédit comporte une période initiale de DEUX ANS à taux fixe, du 10 avril 2024 au 09 avril 2026, suivie d'une période à taux variable indexé sur le TMM (Taux Moyen du Marché) majoré d'une marge bancaire fixe de 2,50 points de pourcentage.

2.3 - TAUX D'INTÉRÊT

PÉRIODE 1 (du 10/04/2024 au 09/04/2026) : TAUX FIXE

Taux débiteur fixe annuel : 6,50% (six virgule cinquante pour cent)
Taux Annuel Effectif Global (TAEG) : 7,12%
Base de calcul des intérêts : Année bancaire de 360 jours, mois de 30 jours

Formule de calcul des intérêts mensuels (période fixe) :
 $\text{Intérêts} = \text{Capital restant dû} \times (6,50\% / 12)$

PÉRIODE 2 (à partir du 10/04/2026) : TAUX VARIABLE

À compter du 10 avril 2026, le taux d'intérêt deviendra variable et sera recalculé annuellement à chaque date anniversaire selon la formule suivante :

Taux débiteur variable = TMM de référence + Marge bancaire fixe

Où :

- TMM de référence : Taux Moyen du Marché publié par la Banque Centrale de Tunisie,

calculé comme moyenne arithmétique des TMM mensuels des
trois mois
civils précédant la date de révision annuelle (janvier,
février, mars)

- Marge bancaire fixe : 2,50 points de pourcentage (250 points de base)
Cette marge reste constante pendant toute la durée du
prêt

Exemple de calcul pour la révision du 10/04/2026 :
Si le TMM moyen janvier-février-mars 2026 est de 6,80%,
alors le nouveau taux sera : $6,80\% + 2,50\% = 9,30\%$

MÉCANISMES DE PROTECTION CONTRE LES VARIATIONS DE TAUX :

A) Taux plancher (floor) :

Le taux variable ne pourra jamais descendre en dessous de 5,00% annuel, même si
la
formule de calcul (TMM + 2,50%) aboutit à un taux inférieur.

B) Taux plafond (cap) :

Le taux variable ne pourra jamais dépasser 10,00% annuel, même si la formule de
calcul
aboutit à un taux supérieur. Cette protection garantit que le taux ne dépassera
jamais
ce plafond pendant toute la durée résiduelle du prêt.

C) Limitation de variation annuelle :

La variation du taux d'une année sur l'autre ne pourra excéder 1,50 point de
pourcentage
à la hausse ou à la baisse. Ainsi, même si le calcul selon la formule aboutit à une
variation supérieure, l'augmentation ou la diminution sera limitée à 1,50% par
révision
annuelle.

Exemple : Si le taux en vigueur est de 7,00% et que le calcul aboutit à 9,00%,
le
nouveau taux applicable sera plafonné à 8,50% ($7,00\% + 1,50\%$), la hausse
supplémentaire
étant reportée sur l'année suivante si les conditions de marché persistent.

INFORMATION SUR LES VARIATIONS FUTURES :

La banque s'engage à informer les emprunteurs de toute modification du taux
d'intérêt
au moins 30 jours avant sa prise d'effet par courrier recommandé avec accusé de
réception.

Cette notification précisera :

- Le nouveau taux applicable
- Le nouveau montant de la mensualité
- Le montant du capital restant dû
- Le nombre de mensualités restantes
- Un tableau d'amortissement actualisé

Les emprunteurs disposeront alors d'un délai de 30 jours pour :

- Accepter le nouveau taux et continuer le remboursement aux nouvelles conditions
- Demander un réaménagement du crédit (allongement ou réduction de durée)
- Procéder au remboursement anticipé total ou partiel sans pénalités
- Renégocier les conditions du prêt avec la banque

2.4 - MONTANT ET PÉRIODICITÉ DES REMBOURSEMENTS

PÉRIODE 1 (24 premières mensualités à taux fixe 6,50%) :

Mensualité constante de remboursement : 1.950,00 TND
Payable le 10 de chaque mois à compter du 10 mai 2024

Composition de la première mensualité :

- Part de capital remboursé : 866,67 TND
- Part d'intérêts : 1.083,33 TND
- Total mensualité : 1.950,00 TND

Composition de la 24ème mensualité (avril 2026) :

- Part de capital remboursé : 918,45 TND
- Part d'intérêts : 1.031,55 TND
- Total mensualité : 1.950,00 TND

Capital restant dû au 09/04/2026 (après 24 mensualités) : 179.124,38 TND

PÉRIODE 2 (à partir du 10/04/2026) : MENSUALITÉS VARIABLES

À compter de la première révision du taux le 10/04/2026, le montant de la mensualité sera recalculé en fonction du nouveau taux applicable et du capital restant dû.

Simulation avec différents scénarios de TMM au 10/04/2026 :

TMM moyen jan-fév-mars 26	Taux appli- cable	Nouvelle mensualité	Variation mensualité vs période fixe
5,50%	8,00%	2.087,00 TND	+137,00 TND (+7,03%)
6,00%	8,50%	2.145,00 TND	+195,00 TND (+10,00%)
6,50%	9,00%	2.203,00 TND	+253,00 TND (+12,97%)
7,00%	9,50%	2.262,00 TND	+312,00 TND (+16,00%)
7,50% ou plus	10,00% (cap)	2.321,00 TND	+371,00 TND (+19,03%)

Important : Ces simulations sont fournies à titre purement indicatif et ne constituent en aucun cas un engagement de la banque sur les taux futurs qui dépendent des conditions de marché.

En cas de variation importante du TMM, les emprunteurs pourront demander à la banque une renégociation des conditions du prêt ou un réaménagement de la durée pour maintenir des mensualités soutenables par rapport à leurs revenus.

2.5 - MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Les mensualités sont payables par prélèvement automatique le 10 de chaque mois sur le compte bancaire des emprunteurs domicilié à la BTE :

Compte de prélèvement :

Titulaire : Compte joint - M. Hatem JENDOUBI et Mme Leila JENDOUBI

Numéro de compte : 08 154 0123456789 45

Domiciliation : BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS - Agence Carthage Byrsa

IBAN : TN59 08 154 0123456789 45

Code SWIFT/BIC : BTEDTNTT

Les emprunteurs s'engagent à maintenir sur ce compte une provision suffisante la veille de chaque échéance. En cas de rejet de prélèvement pour défaut de provision, des intérêts de retard au taux de 12% annuel seront appliqués, ainsi que des frais bancaires de gestion d'impayé d'un montant de 35 TND par échéance rejetée.

En cas de deux rejets consécutifs ou de quatre rejets sur une période de douze mois, la banque se réserve le droit d'exiger le remboursement anticipé immédiat de l'intégralité du capital restant dû, majoré des intérêts et pénalités échus, conformément aux dispositions de l'article 11 du présent contrat.

2.6 - COÛT TOTAL DU CRÉDIT

PÉRIODE À TAUX FIXE (24 premiers mois) :

Somme totale des mensualités : $24 \times 1.950,00 = 46.800,00$ TND
Capital remboursé : 20.875,62 TND
Intérêts payés : 25.924,38 TND

PÉRIODE À TAUX VARIABLE (216 mensualités restantes) :

Le coût de cette période dépendra de l'évolution du TMM. À titre purement indicatif, si le taux moyen sur toute la période résiduelle était de 8,50% :

Estimation de la somme des mensualités restantes : 463.000,00 TND (estimation)
Capital restant à rembourser : 179.124,38 TND
Estimation des intérêts à payer : 283.875,62 TND (estimation)

COÛT TOTAL ESTIMÉ SUR 20 ANS (sous hypothèse taux moyen 8,50% après la 2ème année) :

Capital emprunté :	200.000,00 TND
Intérêts totaux estimés :	309.800,00 TND
Assurance décès-invalidité (20 ans) :	18.240,00 TND
Frais de dossier :	1.200,00 TND
Frais de garantie (hypothèque) :	3.800,00 TND

COÛT TOTAL ESTIMÉ DU CRÉDIT :	333.040,00 TND
-------------------------------	----------------

Montant total dû par les emprunteurs :	533.040,00 TND
--	----------------

TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL (TAEG) estimatif : 8,45%

Ce TAEG intègre le taux nominal, l'assurance emprunteur obligatoire, les frais de dossier, les frais de garantie, et les frais annexes obligatoires pour l'obtention du crédit.

AVERTISSEMENT IMPORTANT : Le coût total et le TAEG ci-dessus sont calculés sur la base d'hypothèses de taux futurs et peuvent varier significativement à la hausse ou à la baisse en fonction de l'évolution réelle du TMM pendant la durée du crédit. Ces

montants
sont fournis à titre purement indicatif et ne constituent pas un engagement de la banque.

ARTICLE 3 : ASSURANCE DÉCÈS-INVALIDITÉ OBLIGATOIRE

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, et pour garantir le remboursement du prêt en toutes circonstances, les emprunteurs doivent souscrire une assurance couvrant les risques de décès, d'invalidité absolue et définitive (IAD), et d'incapacité temporaire totale de travail (ITT).

Les emprunteurs ont le libre choix de l'assureur, sous réserve que le contrat d'assurance proposé offre un niveau de garantie au moins équivalent au contrat groupe négocié par la BTE avec son partenaire COMAR ASSURANCES.

ASSURANCE GROUPE BTE / COMAR ASSURANCES :

Les emprunteurs ont décidé d'adhérer au contrat groupe négocié par la banque.

Références du contrat groupe :
Assureur : COMPAGNIE MÉDITERRANÉENNE D'ASSURANCES ET DE RÉASSURANCES (COMAR)
Numéro de police groupe : BTE-GRP-CREDIT-HAB-2024
Date d'effet du contrat : 10 avril 2024
Durée : 20 ans (jusqu'au remboursement complet du prêt)

Répartition de la couverture entre les co-emprunteurs :

	Mme Leila JENDOUBI	M. Hatem JENDOUBI
Quotité assurée	50%	50%
Capital initial assuré	100.000 TND	100.000 TND
Prime mensuelle	38,00 TND	38,00 TND

Prime totale d'assurance mensuelle : 76,00 TND
Prime totale d'assurance sur 20 ans : 18.240,00 TND

La prime d'assurance est calculée sur la base du capital restant dû et est payable mensuellement en même temps que la mensualité de crédit. Elle est prélevée automatiquement sur le même compte que les mensualités de remboursement.

GARANTIES SOUSCRITES :

A) DÉCÈS toutes causes (sauf exclusions) :
En cas de décès de l'un des emprunteurs, l'assureur versera à la banque un capital égal au montant de la quotité assurée par le défunt appliquée au capital restant dû à la date du décès.

Exemple : Si Mme Leila JENDOUBI décède alors que le capital restant dû est de

150.000 TND,
l'assurance versera 75.000 TND (50% de 150.000 TND) à la banque. Le co-emprunteur survivant continuera à rembourser le solde restant de 75.000 TND selon l'échéancier en vigueur.

B) INVALIDITÉ ABSOLUE ET DÉFINITIVE (IAD) :

Définition : État de la personne qui, par suite de maladie ou d'accident, se trouve dans l'impossibilité complète, totale et définitive d'exercer toute activité rémunératrice, et nécessite l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes ordinaires de la vie quotidienne.

L'IAD doit être constatée médicalement et reconnue par la Sécurité Sociale (caisse nationale de sécurité sociale) avec attribution d'un taux d'invalidité supérieur ou égal à 66%.

En cas de reconnaissance d'IAD, l'assureur versera le capital garanti selon la même modalité que pour le décès, et le co-emprunteur valide sera libéré du remboursement de la part couverte.

C) INCAPACITÉ TEMPORAIRE TOTALE DE TRAVAIL (ITT) :

Définition : État de la personne qui, par suite de maladie ou d'accident, se trouve dans l'impossibilité complète et temporaire d'exercer son activité professionnelle habituelle, avec arrêt de travail prescrit par un médecin et prise en charge par la Sécurité Sociale.

Franchise : 90 jours consécutifs d'arrêt de travail
Durée maximale d'indemnisation : 1095 jours (3 ans)

Pendant la période d'ITT, après application de la franchise de 90 jours, l'assureur prendra en charge le paiement des mensualités de crédit (capital et intérêts) à hauteur de la quotité assurée par l'emprunteur en incapacité.

D) PERTE TOTALE ET IRRÉVERSIBLE D'AUTONOMIE (PTIA) :

État de la personne qui, par suite de maladie ou d'accident, se trouve dans l'incapacité définitive d'exercer toute activité professionnelle et nécessite l'assistance permanente d'une tierce personne pour effectuer au moins 3 des 4 actes ordinaires de la vie quotidienne : se laver, s'habiller, se nourrir, se déplacer.

La PTIA est traitée de la même manière que l'IAD : versement du capital assuré libérant l'emprunteur concerné de ses obligations de remboursement.

EXCLUSIONS DE L'ASSURANCE :

Ne sont pas garantis les sinistres résultant de :

- Guerre civile ou étrangère, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme
- Tentative de suicide ou mutilation volontaire pendant la première année du

contrat

- Pratique de sports dangereux ou extrêmes (sauf option spécifique souscrite moyennant surprime) : aviation de tourisme, sports de combat, sports mécaniques, alpinisme, spéléologie, plongée sous-marine au-delà de 40 mètres
- État d'ivresse constaté (taux d'alcoolémie supérieur à 1,2 g/l) ou usage de stupéfiants
- Affections ou lésions préexistantes à la date de souscription et non déclarées
- Pandémies déclarées par l'Organisation Mondiale de la Santé (sauf avenant spécifique)
- Conséquences directes ou indirectes de contamination radioactive ou nucléaire

Les emprunteurs déclarent sur l'honneur être en bonne santé à la date de souscription et ne pas avoir connaissance d'affections ou de maladies susceptibles d'entraîner une exclusion ou une majoration de prime.

Un questionnaire médical détaillé a été rempli par chaque emprunteur et sera transmis au médecin-conseil de l'assureur pour acceptation définitive de la garantie.

PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE SINISTRE :

En cas de survenance d'un événement susceptible de déclencher l'assurance (décès, invalidité, incapacité), les bénéficiaires ou l'emprunteur concerné doivent :

1. Informer la banque par lettre recommandée avec AR dans un délai de 30 jours
2. Transmettre à l'assureur COMAR le dossier complet comprenant :
 - Le formulaire de déclaration de sinistre dûment complété
 - Un certificat médical détaillé établi par le médecin traitant
 - Pour le décès : acte de décès + certificat médical indiquant la cause
 - Pour l'IAD ou PTIA : certificats médicaux + décision de la Sécurité Sociale
 - Pour l'ITT : arrêt de travail + prise en charge Sécurité Sociale
3. Se soumettre à une expertise médicale si demandée par l'assureur

Délai de traitement : L'assureur dispose d'un délai maximum de 90 jours à compter de la réception du dossier complet pour statuer sur la prise en charge. Passé ce délai sans réponse, la prise en charge est réputée acquise.

ARTICLE 4 : GARANTIES EXIGÉES PAR LA BANQUE

Pour garantir le remboursement du prêt, la banque exige la constitution des garanties réelles suivantes sur le bien immobilier financé.

4.1 - HYPOTHÈQUE DE PREMIER RANG

Une hypothèque conventionnelle de premier rang sera inscrite sur le bien immobilier financé au profit de la BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS pour garantir le remboursement du prêt, des intérêts, et de tous les accessoires de la créance.

Caractéristiques de l'hypothèque :

Montant de l'inscription hypothécaire : 300.000,00 TND
(Soit 150% du capital emprunté, conformément aux usages bancaires)

Ce montant couvre :

- Le capital emprunté : 200.000,00 TND
- Les intérêts : estimation sur 3 ans
- Les frais, accessoires et pénalités éventuelles

Rang de l'hypothèque : Premier rang absolu

L'inscription hypothécaire sera prise en premier rang, aucune autre hypothèque ou privilège ne devant grever le bien au moment de la constitution de la garantie.

Durée de l'inscription : 25 ans à compter de la date d'inscription

L'inscription restera valable pendant toute la durée du prêt plus une période de sécurité de 5 ans.

Formalités et frais :

L'acte d'hypothèque sera établi par Maître Sami KAROUI, Notaire à Tunis, simultanément ou immédiatement après l'acte de vente du bien immobilier.

Frais à la charge des emprunteurs :

- Honoraires du notaire pour acte d'hypothèque : 1.200,00 TND
 - Frais d'inscription à la Conservation Foncière : 1.800,00 TND
 - Droits d'enregistrement : 600,00 TND
 - Frais administratifs divers : 200,00 TND
- Total des frais d'hypothèque : 3.800,00 TND

Ces frais seront réglés directement par les emprunteurs au notaire lors de la signature de l'acte authentique. Ils pourront être financés dans le cadre du crédit si les emprunteurs en font la demande préalable.

Mainlevée de l'hypothèque :

À l'issue du remboursement complet du prêt, la banque s'engage à délivrer aux emprunteurs, dans un délai maximum de 30 jours suivant la dernière échéance acquittée, une attestation de remboursement intégral et à donner son accord pour la radiation de l'inscription hypothécaire.

Les frais de mainlevée (honoraires de notaire et frais de radiation à la Conservation Foncière) estimés à 800,00 TND seront à la charge des emprunteurs.

4.2 - NANTISSEMENT DU CONTRAT D'ASSURANCE

Le contrat d'assurance décès-invalidité souscrit par les emprunteurs est nanti au profit de la BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS, en application de l'article 87 du Code des Assurances tunisien.

En cas de sinistre ouvrant droit aux garanties d'assurance (décès, invalidité), les sommes dues par l'assureur seront versées directement à la banque créancière

nantie, à concurrence du capital restant dû au jour du sinistre, des intérêts courus et de tous accessoires de créance.

Formalités : Le nantissement sera notifié à la compagnie COMAR ASSURANCES par lettre recommandée avec accusé de réception. La compagnie accusera réception du nantissement et s'engagera à n'effectuer aucun versement au titre des garanties décès-invalidité sans l'accord préalable de la banque créancière nantie.

4.3 - PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS

Conformément aux dispositions du Code des Droits Réels tunisien, la banque bénéficiera d'un privilège de prêteur de deniers qui sera inscrit sur le bien financé.

Ce privilège confère à la banque un droit de préférence lui permettant d'être payée par priorité sur le prix de vente du bien en cas de réalisation forcée, avant tout autre créancier chirographaire ou hypothécaire de rang inférieur.

Le privilège de prêteur de deniers est inscrit pour le même montant que l'hypothèque (300.000,00 TND) et pour la même durée.

4.4 - DOMICILIATION BANCAIRE IRRÉVOCABLE

Les emprunteurs s'engagent à domicilier de manière irrévocable pendant toute la durée du crédit :

- a) Leurs salaires et revenus professionnels :
 - Virement mensuel du salaire de Mme Leila JENDOUBI (ORANGE TUNISIE)
 - Virement mensuel du salaire de M. Hatem JENDOUBI (BOUEBDELLI CONSTRUCTION)

- b) Tous les revenus locatifs ou revenus accessoires éventuels

Cette domiciliation des revenus permet à la banque de s'assurer de la capacité de remboursement continue des emprunteurs et de faciliter le prélèvement automatique des mensualités.

En cas de changement d'employeur, les emprunteurs s'engagent à faire domicilier leur nouveau salaire auprès de la BTE dans un délai maximum de 30 jours.

Toute demande de levée de domiciliation bancaire avant le terme du prêt devra faire l'objet d'une demande écrite motivée et pourra être refusée par la banque ou acceptée sous conditions (constitution de garanties complémentaires, augmentation de la marge de sécurité sur le compte, etc.).

Le déblocage effectif des fonds du crédit immobilier est subordonné à la réalisation cumulative des conditions suspensives suivantes, dans un délai maximum de 120 jours à compter de la signature du présent contrat :

5.1 - ACQUISITION EFFECTIVE DU BIEN IMMOBILIER

Production de l'acte authentique d'acquisition du bien immobilier établi par Maître Sami KAROUI, Notaire, dûment enregistré auprès de la Conservation Foncière et portant transcription du titre de propriété au nom des emprunteurs.

L'acte devra mentionner que l'acquisition est financée par un crédit immobilier accordé par la BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS à hauteur de 200.000,00 TND.

5.2 - CONSTITUTION DE L'HYPOTHÈQUE

Signature de l'acte authentique d'hypothèque de premier rang établi par le même notaire, inscription effective de cette hypothèque à la Conservation Foncière de Tunis, et remise à la banque d'une copie certifiée conforme de l'acte d'hypothèque ainsi que du certificat d'inscription hypothécaire délivré par la Conservation Foncière.

Le bien ne devra être grevé d'aucune autre hypothèque, privilège, sûreté réelle ou charge quelconque susceptible de primer la garantie de la banque.

5.3 - ASSURANCE DU BIEN IMMOBILIER

Souscription par les emprunteurs d'une assurance multirisque habitation (MRH) couvrant le bien immobilier contre les risques d'incendie, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, bris de glaces, vol et vandalisme.

Montant minimum de la garantie incendie : 300.000,00 TND (valeur de reconstruction du bien)
Mention obligatoire dans le contrat : "La BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS, créancière hypothécaire, est délégataire des indemnités d'assurance en cas de sinistre"

La première prime annuelle d'assurance habitation devra être acquittée et la police d'assurance remise à la banque avant le déblocage des fonds.

Les emprunteurs s'engagent à maintenir cette assurance en vigueur pendant toute la durée du prêt et à remettre chaque année à la banque la quittance attestant du paiement de la prime d'assurance.

5.4 - ASSURANCE DÉCÈS-INVALIDITÉ

Acceptation définitive par l'assureur COMAR ASSURANCES de la couverture décès-invalidité des deux emprunteurs, après examen du questionnaire médical et éventuellement après visite médicale si requise.

Remise à la banque de l'attestation d'adhésion au contrat groupe et du certificat d'assurance mentionnant la prise d'effet des garanties.

Nantissement effectif du contrat d'assurance au profit de la banque avec accusé de réception de la compagnie d'assurance.

5.5 - JUSTIFICATIFS D'APPORT PERSONNEL

Justification de l'origine et de la disponibilité effective de l'apport personnel de 89.180,00 TND par production des documents suivants :

- Relevés bancaires attestant de l'épargne constituée (70.000 TND)
- Facture de vente du véhicule et virement bancaire correspondant (12.000 TND)
- Attestation de donation familiale établie par acte notarié et virement effectif des fonds (7.180 TND)

Ces fonds devront être disponibles sur le compte des emprunteurs ou sur le compte séquestre du notaire au moment du déblocage du crédit.

5.6 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET FISCALE

Production des documents suivants en cours de validité :

- Extrait du casier judiciaire (bulletin n°3) de moins de 3 mois pour chaque emprunteur
- Attestation de non-faillite délivrée par le greffe du tribunal
- Attestation de régularité fiscale (attestation de non-redevabilité envers le fisc)
- Certificat de non-inscription au Fichier National des Incidents de Paiement (FNIP) de la Banque Centrale de Tunisie
- Attestations de travail des employeurs confirmant la poursuite des contrats de travail

5.7 - ABSENCE D'ÉVOLUTION DÉFAVORABLE

Absence de modification défavorable de la situation financière, professionnelle ou personnelle des emprunteurs entre la date de signature de l'offre de prêt et la date de déblocage des fonds.

Constituent notamment des modifications défavorables :

- Perte d'emploi ou passage en contrat précaire
- Baisse significative des revenus (supérieure à 20%)
- Souscription de nouveaux crédits augmentant le taux d'endettement au-delà de 40%
- Survenance d'événements de santé graves non couverts par l'assurance
- Détérioration de la situation financière générale (surendettement, incidents bancaires)

En cas de modification défavorable significative, la banque se réserve le droit de réexaminer le dossier et de retirer son offre de crédit.

DÉLAI DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES :

Les conditions suspensives ci-dessus doivent être réalisées dans un délai maximum de 120 jours calendaires à compter de la signature du présent contrat, soit avant le 23 août 2024.

Si toutes les conditions ne sont pas remplies à cette date, le contrat de crédit sera caduc de plein droit sans indemnité de part ni d'autre. Les frais déjà engagés resteront à la charge des emprunteurs.

Sur demande motivée des emprunteurs et sous réserve d'acceptation par la banque, ce délai pourra être prorogé une seule fois de 60 jours supplémentaires.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS ET ENGAGEMENTS DES EMPRUNTEURS

Pendant toute la durée du crédit, les emprunteurs s'engagent à respecter les obligations suivantes :

6.1 - AFFECTATION DU BIEN À USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Le bien immobilier financé doit être affecté à l'usage d'habitation principale des emprunteurs pendant au moins les 6 premières années suivant l'acquisition, sauf accord préalable écrit de la banque.

L'habitation principale s'entend du logement occupé au moins 8 mois par an par les emprunteurs, sauf obligations professionnelles, raisons de santé ou cas de force majeure.

Toute modification d'affectation (transformation en résidence secondaire, mise en location, usage professionnel) doit être notifiée à la banque par lettre recommandée avec AR au moins 30 jours à l'avance. La banque se réserve le droit de refuser cette modification ou de l'accepter sous conditions (révision du taux d'intérêt, constitution de garanties complémentaires).

6.2 - ENTRETIEN ET CONSERVATION DU BIEN

Les emprunteurs s'engagent à maintenir le bien immobilier en bon état d'entretien et à effectuer toutes les réparations nécessaires pour préserver sa valeur et sa sécurité.

Ils s'interdisent d'effectuer toute transformation, modification structurelle ou démolition partielle sans accord préalable écrit de la banque, sous peine de déchéance du terme et d'exigibilité immédiate du solde du prêt.

6.3 - ASSURANCE MULTIRISQUE HABITATION

Les emprunteurs s'engagent à maintenir pendant toute la durée du prêt une assurance

multirisque habitation couvrant le bien avec les garanties minimales suivantes :

- Incendie, explosion, foudre : capital garanti minimum 300.000 TND
- Dégâts des eaux
- Catastrophes naturelles
- Responsabilité civile
- Vol et vandalisme
- Bris de glaces

La BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS devra figurer comme délégataire des indemnités d'assurance pour tout sinistre affectant le bien.

Les emprunteurs s'engagent à transmettre chaque année à la banque, dans le mois suivant l'échéance de renouvellement, la quittance de paiement de la prime d'assurance.

En cas de défaut de souscription ou de renouvellement de l'assurance habitation, la banque pourra souscrire d'office une assurance aux frais des emprunteurs et en débiter le compte de prélèvement.

6.4 - PAIEMENT DES CHARGES, TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les emprunteurs s'engagent à payer régulièrement et aux échéances requises :

- La taxe foncière annuelle
- Les charges de copropriété (parties communes, ascenseur, gardiennage, entretien)
- Les charges d'eau, électricité, gaz
- Toutes contributions, impositions et redevances grevant le bien

En cas de défaut de paiement susceptible d'entraîner une saisie ou une mesure conservatoire sur le bien, la banque se réserve le droit de régler directement ces sommes et de les répercuter sur les emprunteurs avec intérêts de retard au taux de 12% l'an.

6.5 - INFORMATION DE LA BANQUE

Les emprunteurs s'engagent à informer la banque par lettre recommandée avec AR, dans un délai de 30 jours, de tout événement susceptible d'affecter le remboursement du prêt ou la valeur de la garantie, notamment :

- Changement d'employeur ou de situation professionnelle
- Perte d'emploi, mise en chômage technique, licenciement
- Baisse significative des revenus (supérieure à 20%)
- Changement d'adresse ou de domiciliation bancaire
- Séparation, divorce, changement de situation matrimoniale
- Sinistre affectant le bien immobilier (incendie, inondation, etc.)
- Toute procédure judiciaire, saisie, ou mesure conservatoire affectant les emprunteurs ou le bien
- Vente, donation ou transmission du bien immobilier à un tiers
- Intention de constituer une nouvelle hypothèque ou sûreté sur le bien

6.6 - INTERDICTION DE VENTE SANS ACCORD

Les emprunteurs s'interdisent de vendre, céder, donner ou transmettre par tout moyen le bien immobilier hypothéqué sans l'accord préalable écrit de la banque.

En cas de vente souhaitée par les emprunteurs, la banque conditionnera son accord au remboursement anticipé intégral du solde du prêt au moment de la transaction, sauf si l'acquéreur accepte de reprendre le crédit à son compte avec l'accord de la banque (substitution de débiteur).

La vente du bien sans accord de la banque ou sans remboursement du prêt constitue une violation grave du contrat entraînant la déchéance du terme et l'exigibilité immédiate du capital restant dû, majoré des intérêts, pénalités et frais.

ARTICLE 7 : REMBOURSEMENT ANTICIPÉ DU CRÉDIT

Les emprunteurs ont la faculté de procéder au remboursement anticipé total ou partiel du crédit à tout moment pendant la durée du prêt, moyennant le respect d'un préavis de 30 jours et sous réserve des conditions suivantes.

7.1 - REMBOURSEMENT ANTICIPÉ TOTAL

Les emprunteurs peuvent rembourser l'intégralité du capital restant dû par anticipation, notamment en cas de :

- Vente du bien immobilier financé
- Perception d'une somme importante (héritage, donation, gain exceptionnel)
- Renégociation du crédit auprès d'un autre établissement bancaire

Modalités :

Les emprunteurs doivent notifier leur intention de remboursement anticipé total par lettre recommandée avec AR adressée à l'agence de domiciliation du crédit, en respectant un préavis de 30 jours calendaires.

La banque transmettra dans les 15 jours suivant la réception de cette notification un décompte de remboursement anticipé précisant :

- Le capital restant dû à la date prévue du remboursement
- Les intérêts courus jusqu'à cette date
- Les indemnités de remboursement anticipé (IRA) le cas échéant
- Le montant total à verser pour solde de tout compte

Le remboursement devra être effectué par virement bancaire unique sur le compte du crédit.

Indemnités de remboursement anticipé (IRA) :

PÉRIODE 1 (pendant les 2 premières années à taux fixe) :
Une indemnité de remboursement anticipé de 2% du capital remboursé par anticipation sera due si le remboursement intervient avant le 10 avril 2026.

Calcul : $IRA = \text{Capital remboursé} \times 2\%$

Exemple : Si les emprunteurs remboursent l'intégralité du capital le 10 octobre

2025

(après 18 mois), alors que le capital restant dû est de 185.000 TND, l'IRA sera de :

$$185.000 \times 2\% = 3.700 \text{ TND}$$

PÉRIODE 2 (après le 10 avril 2026, période à taux variable) :

Aucune indemnité de remboursement anticipé n'est due. Le remboursement anticipé total

est gratuit pendant toute la période à taux variable.

Conséquences du remboursement anticipé total :

Dès réception du montant total du remboursement anticipé (capital + intérêts + IRA), la

banque adressera aux emprunteurs :

- Une attestation de remboursement intégral du prêt
- Une mainlevée de l'hypothèque (accord pour radiation de l'inscription hypothécaire)
- La restitution de tous les documents relatifs au prêt

Les frais de mainlevée de l'hypothèque auprès du notaire et de la Conservation Foncière

restent à la charge des emprunteurs (estimation : 800 TND).

Le contrat d'assurance décès-invalidité prendra fin automatiquement à la date du remboursement intégral, et aucune cotisation ne sera due au-delà de cette date.

7.2 - REMBOURSEMENT ANTICIPÉ PARTIEL

Les emprunteurs peuvent rembourser par anticipation une partie du capital restant dû, sous réserve d'un montant minimum de 5.000 TND par remboursement anticipé partiel.

Modalités :

La demande de remboursement anticipé partiel doit être notifiée à la banque par lettre recommandée avec AR, en respectant un préavis de 30 jours.

La banque proposera aux emprunteurs deux options au choix :

Option A : Réduction de la durée du crédit

Le montant de la mensualité reste inchangé (1.950 TND pendant la période fixe, puis selon le taux variable), mais le nombre de mensualités restantes est réduit en proportion du capital remboursé.

Avantage : Durée totale du crédit réduite, économie sur les intérêts totaux payés.

Option B : Réduction du montant des mensualités

La durée résiduelle du crédit reste inchangée, mais le montant de chaque mensualité est recalculé à la baisse en fonction du nouveau capital restant dû.

Avantage : Allègement de la charge mensuelle de remboursement, amélioration de la capacité financière disponible.

Les emprunteurs devront indiquer leur choix dans leur demande de remboursement

anticipé
partiel. À défaut de choix exprimé, l'option A (réduction de durée) s'appliquera
par
défaut.

Indemnités de remboursement anticipé partiel (IRA) :

PÉRIODE 1 (pendant les 2 premières années à taux fixe) :
Une indemnité de 1% du montant remboursé par anticipation sera due si le
remboursement
intervient avant le 10 avril 2026.

Calcul : $IRA = \text{Montant du remboursement partiel} \times 1\%$

Exemple : Si les emprunteurs remboursent 20.000 TND par anticipation le 10
janvier 2026,
l'IRA sera de : $20.000 \times 1\% = 200$ TND

PÉRIODE 2 (après le 10 avril 2026, période à taux variable) :
Aucune indemnité de remboursement anticipé n'est due. Les remboursements
anticipés
 partiels sont gratuits pendant toute la période à taux variable.

Nouveau tableau d'amortissement :

Suite à un remboursement anticipé partiel, la banque établira un nouveau tableau
d'amortissement tenant compte du capital restant dû après remboursement et de
l'option
choisie (réduction de durée ou réduction de mensualités). Ce nouveau tableau
sera
adressé aux emprunteurs dans les 15 jours suivant l'encaissement du
remboursement.

7.3 - LIMITES ET CONDITIONS

Nombre de remboursements anticipés partiels : Limité à 2 par année civile
Montant minimal de chaque remboursement partiel : 5.000 TND
Modalité de paiement : Virement bancaire uniquement (pas de chèque ni d'espèces)

Les remboursements anticipés ne peuvent être effectués qu'en l'absence de tout
impayé
ou retard de paiement sur les mensualités régulières. Tout remboursement
anticipé sera
d'abord imputé sur les échéances impayées et arriérés éventuels, puis sur le
capital.

ARTICLE 8 : DÉFAILLANCE ET DÉCHÉANCE DU TERME

8.1 - INTÉRÊTS DE RETARD

En cas de retard de paiement d'une mensualité, des intérêts de retard au taux de
12%
l'an (soit 1% par mois) seront automatiquement appliqués sur les sommes
impayées, à
compter du premier jour suivant la date d'exigibilité et jusqu'au paiement
effectif.

Calcul des intérêts de retard :

$\text{Intérêts de retard} = \text{Montant impayé} \times 12\% \times (\text{Nombre de jours de retard} / 360)$

De plus, chaque rejet de prélèvement pour défaut de provision donnera lieu à des frais bancaires de 35 TND par échéance rejetée.

8.2 - PROCÉDURE DE RELANCE

Premier incident de paiement :

À la date du 15 du mois (J+5 après l'échéance du 10), si le prélèvement n'a pas pu être effectué, la banque adressera un courrier simple de relance amiable aux emprunteurs, leur demandant de régulariser leur situation dans les 5 jours ouvrables.

Deuxième incident de paiement :

À la date du 20 du mois (J+10), si l'impayé persiste, la banque adressera une lettre recommandée avec accusé de réception de mise en demeure, accordant un délai de 15 jours calendaires pour régulariser la situation sous peine de déchéance du terme du crédit.

Cette mise en demeure mentionnera :

- Le montant total dû (capital + intérêts + intérêts de retard + frais)
- Le délai de régularisation (15 jours)
- Les conséquences en l'absence de régularisation (déchéance du terme)
- Les coordonnées du service recouvrement de la banque

8.3 - DÉCHÉANCE DU TERME

Si les emprunteurs ne régularisent pas leur situation dans le délai de 15 jours suivant la réception de la mise en demeure, la banque pourra prononcer la déchéance du terme du crédit.

La déchéance du terme entraîne l'exigibilité immédiate de l'intégralité du capital restant dû, des intérêts courus, des intérêts de retard, des pénalités et de tous frais et accessoires.

Causes de déchéance du terme :

Outre le défaut de paiement, la déchéance du terme peut être prononcée dans les cas suivants :

- a) Non-respect des obligations d'assurance (défaut de souscription ou de renouvellement de l'assurance habitation ou de l'assurance emprunteur)
- b) Vente, cession ou mise en location du bien sans accord préalable de la banque
- c) Modification de l'affectation du bien (passage de résidence principale à résidence secondaire ou usage professionnel) sans accord de la banque
- d) Défaut d'entretien du bien ou réalisation de modifications structurelles sans autorisation, entraînant une dépréciation de la valeur du bien
- e) Constitution d'une nouvelle hypothèque ou sûreté réelle sur le bien sans accord de la banque

- f) Fausse déclaration intentionnelle lors de la souscription du crédit (revenus, situation professionnelle, endettement)
- g) Procédure collective à l'encontre des emprunteurs (redressement ou liquidation judiciaire, plan de surendettement)
- h) Saisie-arrêt sur salaires ou comptes bancaires des emprunteurs portant sur plus de 30% de leurs revenus mensuels
- i) Émission de chèques sans provision de manière répétée (interdiction bancaire)
- j) Survenance de tout événement de nature à compromettre le remboursement du prêt

8.4 - PROCÉDURE DE RECOUVREMENT

En cas de déchéance du terme prononcée, la banque adressera aux emprunteurs un commandement de payer valant mise en demeure définitive, par acte d'huissier de justice.

Ce commandement précisera :

- Le montant total exigible (capital + intérêts + pénalités + frais)
- Le délai légal de paiement (30 jours)
- La mention que, passé ce délai, la banque engagera une procédure de saisie immobilière

Si les emprunteurs ne s'exécutent pas dans le délai imparti, la banque pourra engager une procédure de saisie immobilière devant le tribunal compétent, conformément aux dispositions du Code de Procédure Civile et Commerciale tunisien.

La saisie immobilière aboutira à la vente forcée aux enchères publiques du bien immobilier hypothéqué. Le prix de vente sera affecté en priorité au remboursement de la créance de la banque (capital, intérêts, pénalités, frais de procédure et frais de justice).

Si le prix de vente est insuffisant pour couvrir l'intégralité de la créance, les emprunteurs resteront redevables du solde sur leurs autres biens et revenus.

Si le prix de vente excède le montant de la créance, le surplus sera restitué aux emprunteurs après paiement de tous les frais et accessoires.

8.5 - FRAIS ET HONORAIRES DE RECOUVREMENT

Tous les frais engendrés par la procédure de recouvrement sont à la charge exclusive des emprunteurs, notamment :

- Honoraires d'huissier de justice : selon tarif légal en vigueur
- Frais de procédure judiciaire : droits de greffe, frais d'enregistrement
- Honoraires d'avocat : dans la limite de 10% du montant de la créance
- Frais de saisie immobilière : expertise, publication, frais de vente aux enchères
- Tous autres frais et débours nécessaires au recouvrement de la créance

ARTICLE 9 : DROIT DE RÉTRACTATION

Conformément aux dispositions de la loi n° 2016-48 du 11 juillet 2016 relative aux pratiques commerciales et à la loi n° 98-39 du 2 juin 1998 relative à la protection du consommateur, les emprunteurs disposent d'un délai de réflexion et d'un droit de rétractation.

9.1 - DÉLAI DE RÉFLEXION

Les emprunteurs ne peuvent accepter l'offre de crédit avant l'expiration d'un délai de réflexion de 10 jours calendaires à compter de la réception de la présente offre préalable.

Ce délai permet aux emprunteurs d'étudier attentivement les conditions du crédit, de comparer éventuellement avec d'autres offres, et de s'assurer de leur capacité de remboursement avant de s'engager définitivement.

La présente offre a été remise en main propre aux emprunteurs le 25 mars 2024. Le délai de réflexion expirera donc le 4 avril 2024 à 24 heures.

À compter du 5 avril 2024, les emprunteurs pourront retourner à la banque l'offre signée pour manifester leur acceptation définitive.

9.2 - DROIT DE RÉTRACTATION

Après avoir accepté l'offre de crédit et même après le déblocage des fonds, les emprunteurs disposent d'un droit de rétractation de 7 jours calendaires.

Ce délai court à compter du lendemain de l'acceptation de l'offre (signature du contrat de crédit définitif).

Pour exercer ce droit de rétractation, les emprunteurs doivent notifier leur décision à la banque par lettre recommandée avec accusé de réception, en utilisant le formulaire de rétractation joint en annexe du présent contrat.

Effets de la rétractation :

En cas d'exercice du droit de rétractation :

- Le contrat de crédit est réputé n'avoir jamais existé
- Si les fonds ont été débloqués, les emprunteurs doivent les restituer intégralement à la banque dans un délai de 30 jours suivant la notification de rétractation
- Les emprunteurs ne sont redevables que des intérêts courus entre la date de déblocage et la date de restitution des fonds, calculés au taux contractuel (6,50%)
- Aucune indemnité de remboursement anticipé ne peut être réclamée
- Les frais de dossier et de garantie déjà payés restent acquis à la banque et au notaire

9.3 - VALIDITÉ DE L'OFFRE

La présente offre de crédit est valable pendant 30 jours calendaires à compter de sa réception par les emprunteurs, soit jusqu'au 24 avril 2024 inclus.

Passé ce délai, si les emprunteurs n'ont pas manifesté leur acceptation, l'offre sera caduque de plein droit et la banque sera libérée de tout engagement. Les emprunteurs devront alors présenter une nouvelle demande de crédit qui sera réexaminée selon les conditions de marché en vigueur à cette date.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS DIVERSES

10.1 - FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais suivants sont à la charge des emprunteurs :

Frais de dossier : 1.200,00 TND (payables à la signature du contrat)
Ces frais couvrent l'étude du dossier, l'analyse de solvabilité, les consultations auprès de la Banque Centrale de Tunisie et les frais administratifs de mise en place du crédit.

Frais de garantie (hypothèque) : 3.800,00 TND (détail à l'article 4.1)
Ces frais comprennent les honoraires du notaire, les frais d'inscription à la Conservation Foncière et les droits d'enregistrement.

Prime d'assurance décès-invalidité : 76,00 TND par mois (soit 18.240 TND sur 20 ans)

Prime d'assurance multirisque habitation : à la charge des emprunteurs (estimation 800 TND par an), à souscrire auprès de l'assureur de leur choix.

Frais de mainlevée d'hypothèque en fin de prêt : estimation 800 TND (à régler au notaire et à la Conservation Foncière au moment de la radiation de l'hypothèque).

10.2 - MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification des conditions du présent contrat (durée, taux, garanties, modalités de remboursement) doit faire l'objet d'un avenant écrit signé par les deux parties.

Les emprunteurs peuvent à tout moment demander un réaménagement du crédit (allongement de durée, modulation des échéances, suspension temporaire des remboursements) en cas de difficulté financière. La banque étudiera ces demandes au cas par cas et pourra les accepter sous conditions (fourniture de justificatifs, maintien des garanties, etc.).

10.3 - CESSIION ET TRANSFERT DU CRÉDIT

La banque se réserve le droit de céder ou transférer tout ou partie de sa créance à un tiers (établissement financier, société de recouvrement, fonds d'investissement), sans avoir à demander l'accord préalable des emprunteurs.

En cas de cession, les emprunteurs en seront informés par lettre recommandée avec AR.

Les conditions du crédit (taux, durée, mensualités) resteront inchangées.

Le nouvel établissement cessionnaire se substituera à la BTE dans tous ses droits et obligations au titre du présent contrat.

10.4 - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Conformément à la loi organique n° 2004-63 du 27 juillet 2004 relative à la protection des données à caractère personnel, les emprunteurs sont informés que leurs données personnelles sont collectées et traitées par la BTE pour les finalités suivantes :

- Étude et gestion de la demande de crédit
- Exécution du contrat de crédit et gestion des échéances
- Lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme
- Gestion des incidents de paiement et du recouvrement
- Prospection commerciale pour des produits et services similaires

Ces données peuvent être transmises :

- À la Banque Centrale de Tunisie (fichiers des crédits et des incidents de paiement)
- Aux autorités judiciaires et administratives sur réquisition
- Aux compagnies d'assurance partenaires pour la gestion des contrats d'assurance
- Aux prestataires externes intervenant dans l'exécution du contrat (notaires, experts)

Durée de conservation : 10 ans à compter de la fin du contrat de crédit

Les emprunteurs disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de leurs données en s'adressant au service Protection des Données de la BTE.

10.5 - MÉDIATION ET RÈGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat, les emprunteurs peuvent saisir le Médiateur Bancaire de la Tunisie, dont les coordonnées sont disponibles sur le site internet de l'Association Professionnelle Tunisienne des Banques et des Établissements Financiers (APTBEF).

La médiation est gratuite et vise à trouver une solution amiable au différend dans un délai de 90 jours.

En l'absence d'accord amiable, le litige pourra être porté devant les tribunaux compétents de Tunis, conformément au droit tunisien.

Le présent contrat est régi par le droit tunisien, et notamment par les dispositions du

Code de Commerce, du Code des Obligations et des Contrats, du Code des Droits Réels, et de la réglementation bancaire en vigueur.

ARTICLE 11 : ACCEPTATION DE L'OFFRE DE CRÉDIT

Les soussignés, Madame Leila BEN SALEM épouse JENDOUBI et Monsieur Hatem JENDOUBI, déclarent avoir pris connaissance de l'intégralité du présent contrat de crédit immobilier ainsi que des conditions générales de crédit de la BANQUE DE TUNISIE ET DES ÉMIRATS qui en font partie intégrante.

Ils déclarent avoir parfaitement compris toutes les clauses et conditions du crédit, notamment :

- Le caractère mixte du taux d'intérêt (fixe puis variable)
- Les mécanismes de variation du taux et leurs conséquences sur les mensualités
- Les garanties exigées (hypothèque, assurances)
- Les obligations pendant la durée du crédit
- Les conséquences d'un défaut de paiement (déchéance du terme, saisie immobilière)

Ils reconnaissent que ce crédit correspond à leurs besoins et à leur capacité de remboursement, compte tenu de leurs revenus actuels et de leurs charges.

Ils attestent que toutes les informations fournies à la banque lors de leur demande de crédit (revenus, situation professionnelle, endettement) sont exactes et complètes.

Après expiration du délai de réflexion de 10 jours, ils acceptent sans réserve l'offre de crédit immobilier telle que définie dans le présent contrat.

Fait à Tunis, le 2024

En deux exemplaires originaux, dont chaque partie reconnaît avoir reçu le sien.

POUR LA BANQUE DE TUNISIE
ET DES ÉMIRATS
Directeur d'Agence Carthage Byrsa

LES EMPRUNTEURS

M. Faouzi HAMDI
Signature et cachet de la banque

Mme Leila BEN SALEM ép. JENDOUBI
(Signature précédée de la mention
"Lu et approuvé, bon pour crédit
de 200.000 TND")

M. Hatem JENDOUBI
(Signature précédée de la mention
"Lu et approuvé, bon pour crédit
de 200.000 TND")

ANNEXE : CONTACTS UTILES

VOTRE AGENCE BTE :

Agence Carthage Byrsa

Adresse : Avenue Habib Bourguiba, 2035 Carthage Byrsa

Directeur d'Agence : M. Faouzi HAMDI

Téléphone : +216 71 754 200

Email : carthage.byrsa@bte.com.tn

Horaires : Lundi-Vendredi 8h15-17h00

VOTRE CONSEILLER CLIENTÈLE DÉDIÉ :

Mme Rim BELKACEM

Chargée de Clientèle Crédits Immobiliers

Téléphone direct : +216 71 754 215

Mobile : +216 22 888 999

Email : rim.belkacem@bte.com.tn

SERVICE GESTION DES CRÉDITS :

Téléphone : +216 71 754 300

Email : credits.particuliers@bte.com.tn

EN CAS DE DIFFICULTÉ DE REMBOURSEMENT :

Service Recouvrement Amiable et Médiation

Téléphone : +216 71 754 400

Email : mediation.clients@bte.com.tn

ESPACE CLIENT EN LIGNE :

www.bte.com.tn/mon-espace (accès sécurisé 24h/24)

Fonctionnalités : consultation du tableau d'amortissement, historique des paiements,

édition d'attestations, demande de remboursement anticipé

NUMÉRO DE CRÉDIT À RAPPELER DANS TOUTE CORRESPONDANCE :

BTE-IMM-2024-15478-HC

FIN DU CONTRAT DE CRÉDIT
